

## A+ Energie-Effizienzklasse - Moderne Wohnung mit Loggia in idealer Stadtlage



### Preise & Kosten

|                |   |
|----------------|---|
| Käufercourtage | 3,57 % vom Kaufpreis; fällig nach Kaufvertragsabschluss |
| Kaufpreis      | 209.000,- €   |
| Hausgeld       | 270,- €   |

### Angaben zur Immobilie

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 49 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                 |
| separate WCs | 1                 |
| Balkone      | 1                 |
| Alt-/Neubau  | Neubau            |
| Verfügbar ab | 01.10.2024        |

### Objektbeschreibung

TOP Energieeffizienz-Gebäude 40 + in Modul-Holzbauweise.

Die moderne Wohnung ist hell, behaglich und funktional. Dazu teilmöbliert - siehe Ausstattung. Hochwertige Materialien und moderne Farben zeichnen diese Wohnung aus. Eine angenehme Atmosphäre durch die Verwendung von natürlichen Materialien durchströmt die Räumlichkeiten. Ausreichend Stauraum sind durch Einbauschränke gewährleistet. Die Küche ist perfekt ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über ein zentrales Lüftungsgerät. Die Lüftungsanlage ist mit

Wärmerückgewinnung ausgestattet. Eine weitere Beheizung der Zuluft kann bei Bedarf über ein mit Warmwasser beheiztes Heizregister erfolgen. Im Sommer kann dieses Register auch zum Kühlen der Zuluft verwendet werden. Die Be- und Entlüftungs-Automatik bringt eine ausgezeichnete Raum-Luft-Qualität.

Die Loggia lädt in den warmen Monaten zum Verweilen und Entspannen ein.

Vor der Immobilie stehen E-Fahrräder und E-Lastenräder, die für 2 h nach Registrierung kostenlos und dann gegen Entgelt geliehen werden können. Ein E-Auto das vor der Immobilie plaziert ist kann ebenso gegen Entgelt gemietet werden

Auch eine Paketstation ist für die Bewohner der charismatischen Wohnanlage vorhanden.

## Lage

Die Wohnung liegt ca. 900 m vom historisch geprägten Stadtplatz Pfarrkirchen entfernt.

Pfarrkirchen ist der zentrale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsstandort in der Region. Derzeit leben in dieser weltoffenen Stadt ca. 13.700 Einwohner. Kindergarten, Grund- u. Hauptschule, Realschule, Gymnasium, FOS, BOS und die Europa-Hochschule (EUROPEAN CAMPUS - Studienbetrieb seit: 01.10.2015) sind in hoher Qualität vorhanden. Zum Einkaufen & Flanieren sind vielerlei Einzelhandelsgeschäfte vor Ort. Ein namhafter Supermarkt ist in der Nähe.

Das anziehende Freizeitbad erfrischt Körper & Geist in den Sommer-Monaten. Das benachbarte Bäder- und Golfdreieck mit Bad Birnbach, Bad Griesbach und Bad Füssing bietet alle Facetten von Gesundheitsprävention und Wellness.

## Sonstiges

Wir stehen Ihnen für Beratungen & Besichtigungen sowie weitere Informationen gerne zur Verfügung. Am besten Sie melden sich über das KONTAKT-FORMULAR, bitte mit Angabe Ihrer vollständigen Daten (wie Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail Adresse).

Eine unverbindliche Erst-Besichtigung ist nach Vorlage eines Kapital-Nachweises oder einer Finanzierungsbestätigung möglich.

Dieses Expose ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die von uns verarbeiteten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischen-Verkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

Ferner erhalten Sie von uns das Formular "Datenschutzrechtliche Einwilligungserklärung zur Speicherung Ihrer Daten" übermittelt. Diese Erfordernis ist dem neuen Datenschutz-Recht seit 25.05.2018 gesetzlich geschuldet. Ferner sind Immobilienmakler nach dem Geldwäschegesetz (GwG) seit dem 01.01.2020 zu weiteren Sorgfaltspflichten verpflichtet. Hierzu gehört z. B. bei Anbahnung eines Kaufvertrages die Ausweiskopien der Käufer-Partei in den Akten zu hinterlegen und für 5 Jahre aufzubewahren.

Mit den besten Grüßen

Bernhard Vogel Immobilienfachwirt / Inhaber - abv-Immobilien Bernhard Vogel e. K.

## Ansprechpartner

Bernhard Vogel  
abv - Immobilien Bernhard Vogel e.K.  
Bajuwarenring 23  
84371 Triftern

Mobil +49 170 3532729  
Zentrale +49 8562 962924  
Fax +49 8562 9628940  
E-Mail [b.vogel@abv-immobilien.de](mailto:b.vogel@abv-immobilien.de)  
Webseite <http://www.abv-immobilien.de>

## Anbieter

a b v - Immobilien ® Bernhard Vogel e. K.  
Bajuwarenring 23  
84371 Triftern

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite



